



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt  
Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft

## **Bericht zum Neubau Biozentrum für die Universität Basel: Überschreitung der Gesamtprojektkosten und Verlängerung der Bauzeit**

### **Partnerschaftliches Geschäft**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
1.1 Bauherrschaft .....	3
1.2 Anforderungen der Life-Science-Forschung sowie Bau- und Gebäudetechnische Komplexität .....	3
1.3 Planung .....	4
1.4 Realisierung .....	4
1.5 Inbetriebnahme, Abschluss und Kostenreporting .....	4
1.6 Information zur erwarteten Kostenüberschreitung im Mai 2018 .....	5
1.7 Interpellationen .....	5
<b>2. Projektstand</b> .....	<b>5</b>
2.1 Zahlreiche ausserordentliche Ereignisse .....	5
2.2 Auswirkungen auf Termine, Qualität und Kosten .....	6
<b>3. Massnahmen</b> .....	<b>7</b>
3.1 Verstärkung Projektleitung Bauherrschaft .....	7
3.2 Verhandlungen zwischen Bauherrschaft und Generalplaner .....	8
3.3 Verhandlungen zwischen Bauherrschaft und Unternehmer .....	8
3.4 Schaden- und Versicherungsfälle .....	8
3.5 Weitere Massnahmen .....	9
3.6 Einschätzung Bautreuhänder zur Bauherren Projektorganisation .....	9
<b>4. Erwartete Überschreitung der Gesamtprojektkosten</b> .....	<b>10</b>
4.1 Kostenstand .....	10
4.2 Kostenentwicklung .....	11
4.3 Geschätzte Kostenüberschreitung .....	12
4.4 Vorfinanzierung der Mehrkosten durch die Universität Basel .....	12
4.5 Finanzielle Auswirkungen .....	13
4.6 Fazit der Projektorganisation .....	14
<b>5. Informationspflicht</b> .....	<b>15</b>
5.1 Regierungsrat BS/BL .....	15
5.2 Information der Finanzkommissionen BS/BL .....	15
<b>6. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>16</b>
6.1 Projektierung .....	16
6.2 Darlehen .....	16
6.3 Darlehensvertrag .....	16

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Bauherrschaft**

Die Verantwortlichkeiten für die Erstellung des Neubaus wurden zwischen der Universität Basel und den beiden Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft wie folgt geregelt:

Die Bauherrenstellung inkl. Rechte und Pflichten wurde von der Universität in der Form der indirekten Stellvertretung an die beiden Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft übertragen. Die Federführung liegt dabei beim Standortkanton Basel-Stadt.

Das bedeutet unter anderem, dass im Innenverhältnis Universität/Kantone die Wirkungen bezüglich Eigentum, Projektrealisierung und Tragung der Kosten bei der Universität entstehen. Im Aussenverhältnis tragen die beiden Kantone als Bauherrschaft die Verantwortung für die Erstellung des Neubaus.

Oberstes Steuerungs- und Entscheidungsgremium ist ein Lenkungsausschuss (Vorsitz Erziehungsdepartement BS) mit je zwei (anfänglich drei) Vertretern der beiden Kantonsregierungen BS/BL sowie einem Vertreter des Universitätsrates. Diesem Ausschuss unterstellt ist eine analog zusammengesetzte Baukommission (Vorsitz Immobilien BS als Vertreter des Träger- und Standortkantons BS). Dieser ist wiederum die Projektleitung (Vorsitz Hochbauamt BS) unterstellt, welche ihrerseits mit je einem Vertreter des Hochbauamts BS, des Hochbauamts BL, der Immobilien BS sowie einem Vertreter der Universität besetzt ist.

### **1.2 Anforderungen der Life-Science-Forschung sowie Bau- und Gebäudetechnische Komplexität**

Für die Universität Basel sowie auch für ihre Trägerkantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt ist der Neubau des Biozentrums eines der grössten Hochbauprojekte in ihrer Geschichte. Das 73 Meter hohe Laborhochhaus weist 16 Obergeschosse und drei Untergeschosse auf. Das Gebäudevolumen ist zu 60 % oberirdisch, zu 40 % unterirdisch. Der Bau umfasst eine Hauptnutzfläche von 23'400 Quadratmeter.

Beim neuen Biozentrum handelt es sich um einen Bau, der die hochkomplexen Anforderungen der modernen Forschung im Life-Sciences-Bereich integriert. Die im Biozentrum enthaltenen, individuell konzipierten 40 Labore und wissenschaftlichen Geräte stellen hohe und sehr unterschiedliche Anforderungen an Raumklima, Lüftung, Schwingungsfreiheit, Biosicherheit und vieles mehr. Die Erstellung dieser State-of-the-Art Infrastruktur war und ist eine ausserordentliche gebäudetechnische Herausforderung.

Es sind nicht nur die Planung und Realisierung, die technisch anspruchsvoll sind, sondern auch der zuverlässige Betrieb. Die wissenschaftliche Forschung braucht von Anfang an 100 % Stabilität und Genauigkeit, sonst funktionieren die Experimente nicht. Die molekularbiologischen Labore im Biozentrum sind in Bezug auf die technologischen Anforderungen auf einer Skala von 1–10 (1 = min. / 10 = max.) bei 8–9 einzustufen.

Aus Platzgründen musste in der Stadt in die Höhe gebaut und im Biozentrum mussten weitere universitären Einrichtungen, wie das Rechenzentrum oder die Mausstation untergebracht werden, was die gebäudetechnische Komplexität erhöht.

Bei der Planung und Realisierung konnte man sich aufgrund der ungewöhnlich komplexen gebäudetechnischen Anforderungen kaum auf verlässliche Erfahrungswerte beziehen. 700 Anlagen und Millionen verbauter Einzelteile müssen im Zusammenspiel stabil funktionieren. Kleinste Mängel können zu Kettenreaktionen mit grossen Folgekosten führen.

### **1.3 Planung**

Die Projektierung wurde im Juni 2010 in Angriff genommen, das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag sowie das Baugesuch wurden im Juni 2012 abgegeben und die Ausführungsplanung im Juli 2017 abgeschlossen.

Für die Planung ist die Arbeitsgemeinschaft (ARGE) b+p baurealisation und ilg santer architekten aus Zürich als Generalplaner verantwortlich. Die Arbeitsgemeinschaft hat das Bauprojekt sowie alle Ausschreibungen erstellt, welche für die Realisierung notwendig sind.

### **1.4 Realisierung**

Der Baubeginn erfolgte mit dem Aushub der Baugrube im August 2013. Ab Oktober 2014 begannen die Hochbauarbeiten. Die Rohbau- und Fassadenarbeiten waren im Dezember 2016 weitgehend abgeschlossen.

Für die Realisierung des Ausbaus, inkl. Gebäudetechnik, ist die ARGE b+p baurealisation und ilg santer architekten aus Zürich als Generalplaner verantwortlich. Die Rohbau- und Fassadenarbeiten (Core & Shell) wurden durch die Generalunternehmung Firma Erne erbracht.

Während der Ausführungsphase zeigte sich immer deutlicher, dass Planung und Ausschreibung nicht dem erforderlichen Standard entsprochen haben, was sich im Nachtragswesen niederschlug. Auch die ausserordentlich hohe gebäudetechnische Komplexität spielte hier eine zentrale Rolle (vgl. 1.2.).

### **1.5 Inbetriebnahme, Abschluss und Kostenreporting**

Die Inbetriebnahme und der Abschluss des Neubaus gestalten sich deutlich schwieriger als erwartet. Durch den Abgang des hauptverantwortlichen Kostenplaners und infolge diverser Personalwechsel innerhalb des Generalplanerteams kam es immer wieder zu grossen Wissensverlusten. Die neuen Mitarbeiter haben zwischenzeitlich das vormals lückenhafte Kostenreporting aufgearbeitet. Weitere unvorhergesehene Schadenfälle verzögern die Abnahmen sowie die Inbetriebsetzungen der Anlagen. Der Generalplaner wird seit dem Frühjahr 2019 durch zusätzliche, vom Bauherrn evaluierte Fachspezialisten unterstützt (vgl. 3.1), um die herausfordernde Gesamtsituation zu bewältigen.

## **1.6 Information zur erwarteten Kostenüberschreitung im Mai 2018**

Im Mai 2018 wurden die Regierungen von Basel-Landschaft und Basel-Stadt sowie die Finanzkommissionen der beiden Parlamente darüber informiert, dass die veranschlagten Gesamtkosten des Neubauprojekts für das Biozentrum voraussichtlich um 10 bis 20 Mio. Franken überschritten würden. Die Projektorganisation informierte über die getroffenen Massnahmen, um die Kostenüberschreitung einzugrenzen, den Terminverzug zu minimieren und erkannte Mängel und aufgetretene Schäden zu beheben.

## **1.7 Interpellationen**

BVD/P195202 Beantwortung der Interpellation Nr. 40 Roland Lindner betreffend „Pannen und Schäden beim Biozentrum“ vom 29. Mai 2019

BUD/Nr. 2019-935 Beantwortung der Interpellation 2019/184 von Klaus Kirchmayr „Finanzielle und operative Konsequenzen der Verzögerungen beim Bau des neuen Biozentrums“ vom 25. Juni 2019

## **2. Projektstand**

### **2.1 Zahlreiche ausserordentliche Ereignisse**

Bei der Realisierung des Biozentrums kam es zu einer ungewöhnlichen Häufung von ausserordentlichen Ereignissen, aufgrund deren das Biozentrum auch nicht auf den zuletzt öffentlich kommunizierten Fertigstellungstermin Oktober 2019 der Universität übergeben werden konnte. Über die ausserordentlichen Ereignisse wurde fortlaufend informiert. Die seit April 2018 aufgetretenen Probleme und zahlreichen Schäden, insbesondere bei den Inbetriebsetzungen der Anlagen, bedingen sowohl zusätzliche, schwer kalkulierbare Nachträge seitens Unternehmer als auch schwer abschätzbare zeitliche Verschiebungen.

Die bereits im April 2018 beschriebenen ausserordentlichen Ereignisse sind:

- Rekurs eines Generalunternehmers gegen die Vergabe „Core & Shell“ (Terminverzug von rund einem halben Jahr)
- Konkurs der Firma Elektronorm (Fertigstellung und Mängelbehebung durch Drittfirma)
- Schadenfall Sanitär (Ersatzvornahme sowie Korrektur Planung und Ausführung)
- Schadenfall Brandschutz (Ersatzvornahme und Korrektur Ausführung)
- Umplanung von Laborquadranten (Änderung des Belegungsplans durch Nutzer)

Zusätzlich traten seit April 2018 weitere ausserordentliche Ereignisse ein:

- Wasserschaden infolge undichter Druckverteilterplatte Beton
- Wasserschaden infolge eines undichten Schlammsammlers
- Wasserschaden infolge eines undichten Heizregisters Lüftung
- Technische Störung beim Sonnenschutz
- Wasserschaden infolge des Spülprozesses in den Laboren
- Verstärkter Vandalismus auf der Baustelle (Lifte, Türen, Gläser etc.)

- Grosser Wissensverlust durch den Abgang des hauptverantwortlichen Kostenplaners und diverser Personalwechsel innerhalb des GP-Teams.

Wie bereits erwähnt, wird der Generalplaner seit dem Frühjahr 2019 durch weitere vom Bauherrn evaluierte Fachspezialisten unterstützt (vgl. 3.1), um die herausfordernde Gesamtsituation zu bewältigen.

Durch den zugezogenen Terminplaner wurden die Inbetriebsetzungsphase und die Behördenabnahmen nochmals bereinigt; nach heutigem Wissenstand sollte die Bauübergabe an die Universität Basel im 4. Quartal 2020 erfolgen. Nach der Bauübergabe dauern die Testphase sowie der darauf folgende Umzug des Betriebs rund neun Monate. Die Eröffnung findet demnach im Jahr 2021 statt. (Gemäss Parlamentsvorlage von 2013 war die Eröffnung des Neubau Biozentrums für September 2017 vorgesehen.)

Der Lenkungsausschuss wurde über alle erwähnten Probleme und Ereignisse regelmässig informiert. Im Juni 2019 wurde in beiden Kantonen jeweils eine Interpellation zum Thema beantwortet. Seit April 2018 gab es dazu diverse Medienberichte.

## **2.2 Auswirkungen auf Termine, Qualität und Kosten**

### **Termine**

Im April 2018 waren die Fertigstellung Bau auf Juni 2018 und die Übergabe des Neubaus an die Universität Basel für Frühjahr 2019 vorgesehen. Die Aufarbeitung und Behebung der unter 3.4 aufgeführten zusätzlichen Schadenfälle führte zu einem weiteren Verzug des Bezugs des Neubaus durch die Universität von sechs Monaten auf Oktober 2019. Dies wurde in einer Medienmitteilung im September 2018 kommuniziert.

Nachdem die benannten Schadenfälle grösstenteils aufgearbeitet und behoben waren, wurde ersichtlich, dass sie sich stärker auf die Kosten- und Terminsituation auswirkten als bisher angenommen. In der Folge verzögert sich die Bauübergabe des Neubaus an die Universität gemäss heutigem Wissenstand von Oktober 2019 auf das 4. Quartal 2020.

Die Bauarbeiten sind weitgehend fertiggestellt und diverse Abnahmen sind auch schon erfolgt. Zurzeit bilden die Inbetriebsetzungen der Anlagen in Abstimmung mit der Gebäudeautomation die grösste Herausforderung.

### **Qualität**

Die Projektorganisation hat die Funktionalität des Gebäudes für den komplexen Lehr- und Forschungsbetrieb nach wie vor zu einem vorrangigen Ziel erklärt. Der Generalplaner ist auf allen Ebenen stark gefordert, um den Neubau funktions- und gebrauchsfähig fertigzustellen. Der Vandalismus im Gebäude hat im vergangenen Jahr zugenommen, so dass der Schutz von Bauteilen und die Überwachung einen zusätzlichen finanziellen Aufwand verursachen. Alarmierung und Intervention an bereits laufenden Anlagen müssen schon jetzt von Bauherrenseite übernommen und sichergestellt werden, um weitere Schäden zu vermeiden.

### **Kosten**

Nach heutigem Wissenstand muss mit einer Überschreitung der in der Vorlage prognostizierten teuerungsbereinigten Gesamtprojektkosten von 337,8 Mio. Franken (327,6 Mio. Franken zuzüglich Teuerung von aktuell 10,2 Mio. Franken; Stand: Mai 2018: 8,5 Mio. Franken) in der Grössenordnung von 21 % bis 33 % oder von 70 Mio. Franken bis 110 Mio. Franken (Stand: Mai 2018: 3 bis 6 % bzw. 10 bis 20 Mio. Franken) gerechnet werden. Die Gründe für die Bandbreite der Kostenrisiken sind den nicht fertig verhandelten Unternehmerforderungen, der noch nicht abgeschlossenen und aufwändigen Schadensabwicklung mit den Versicherungen sowie den noch nicht abgeschlossenen Inbetriebsetzungen geschuldet.

Die Finanzierung der Kostenüberschreitung erfolgt gemäss Kapitel 4.4.

## **3. Massnahmen**

### **3.1 Verstärkung Projektleitung Bauherrschaft**

Leistungen sowie Termin- und Kostencontrolling des Generalplaners werden von der Projektorganisation mit zusätzlichen Massnahmen eng überwacht und kontrolliert.

Übergeordnet setzte die Baukommission im Sommer 2017 eine Taskforce aus Vertretern der Baukommission ein, um eine rasche Kommunikation und Entscheidungsfindung zu gewährleisten. Die Aufgabe der Taskforce ist es, das Projekt enger zu begleiten und die Projektleitung zu unterstützen.

Damit die bauherrenseitige Projektleitung trotz der problemreichen Bauausführung in der Lage war, das Projekt zu steuern und die Qualität des Neubaus bestmöglich sicherzustellen, musste sie in den Bereichen Kosten- und Terminüberwachung, Schaden- und Versicherungsfälle, Unternehmengespräche, juristische Begleitung, Brandschutz- und Gebäudetechnik, Spezialnutzungen, Betriebs- und Umzugsplanung sowie Schlusssdokumentation massiv auf ca. 25 Spezialisten ausgebaut werden. Diese ausserordentliche Verstärkung der bauherrenseitigen Gesamtprojektleitung wurde von der Projektorganisation im Dezember 2018 verabschiedet.

Ergänzend wird die Projektleitung bezüglich Wahrung der Rechtsposition zusätzlich zur Rechtsabteilung des Bau- und Verkehrsdepartements durch einen externen Rechtsanwalt

(Spezialisierung auf Planungs- und Baurecht) unterstützt. Dieser berät in juristischen Fragen und prüft sämtlichen eingeschriebenen Schriftverkehr.

### **3.2 Verhandlungen zwischen Bauherrschaft und Generalplaner**

Der Generalplaner hat die Komplexität der Aufgabe sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung und der Inbetriebsetzung sichtbar unterschätzt und hat auf die zusätzlichen Belastungen durch die unerwarteten Störungen nicht immer adäquat reagiert.

Seitens Generalplaner wurde der Bauherrschaft (und der von der Baukommission eingesetzten Taskforce) jedoch stets versichert, dass selbstverständlich alle nötigen Instrumente vorhanden seien.

Die erheblich verlängerte Bauzeit führte beim Generalplaner zu finanziellen Engpässen und war mit Abgängen von Schlüsselpersonen verbunden. Für den Terminverzug und generelle Mehraufwendungen machte der Generalplaner im Sommer 2018 und erneut Anfang 2019 Honorarforderungen geltend. Mit dem Generalplaner konnte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, mit der die Fertigstellung des Neubaus sichergestellt wird.

Unterdessen hat sich gezeigt, dass es dem Generalplaner schwerfällt, die notwendigen Ressourcen aufzubringen. Der erste der vereinbarten Meilensteine „Abnahme Bau“ wurde erst mit einer dreimonatigen Verzögerung am 27. September 2019 erreicht und hat deshalb eine Konventionalstrafe zur Folge.

Die Baukommission mit Taskforce und der Lenkungsausschuss setzen sich seit Sommer 2016 intensiv mit der unbefriedigenden Situation auseinander. Um nicht zusätzliche Projektrisiken wie z.B. Wissensverlust, Baustopp, Gerichtsverfahren oder Verfügbarkeit der Ersatzvornahme zu schaffen, hat die Projektorganisation (gestützt auf die Empfehlung der beratenden Experten) beschlossen, von einer Vertragsauflösung mit geschätzt noch weitaus grösseren finanziellen und terminlichen Folgen für das Projekt Neubau Biozentrum abzusehen.

### **3.3 Verhandlungen zwischen Bauherrschaft und Unternehmer**

Aufgrund der Bauzeitverlängerung und der Schadenfälle liegen auch von einigen Unternehmern Nachtragsforderungen vor. Es sind vor allem Unternehmer im Bereich der Haustechnik (Sanitär und Elektro).

Die Bauherrschaft führt mit den Unternehmern momentan Verhandlungsgespräche. Ziel ist es, sich im gegenseitigen Einvernehmen zu einigen.

### **3.4 Schaden- und Versicherungsfälle**

Die Zahl der Schaden- und Versicherungsfälle beträgt aktuell 47 Fälle und die Schadensumme beläuft sich auf rund 14 Mio. Franken. Aufarbeitung und Behebung der Schaden- und Versicherungsfälle sind sehr aufwändig. Die Projektorganisation hat entschieden, einen Versicherungs- und zwei Schadenexperten einzusetzen, die eine korrekte Abwicklung der



Schaden- und Versicherungsfälle zusammen mit dem Generalplaner sicherstellen sollen. Bis Ende 2019 wird der Grossteil der Schaden- und Versicherungsdossiers bei der Versicherung abgegeben sein. Welche „Ohnehin-Kosten“ die Schadenfälle verursacht haben und welcher Anteil durch die Versicherungen sowie die Beteiligten übernommen werden, wird sich frühestens im Laufe des nächsten Jahres zeigen.

### **3.5 Weitere Massnahmen**

Weitere Massnahmen, die zur Steuerung des Projekts und zu einem geordneten Bauablauf beitragen, sind seit Mitte 2018 wöchentliche Sitzungen zum Nachtrags- und Projektmanagement sowie Bauherren- und Nutzersitzungen. Die Projektleitung begleitet den Generalplaner sehr eng bezüglich Abnahmeprozedere, Mängelmanagement, der Inbetriebsetzung sowie der Integralen Tests.

Damit bis zur Inbetriebnahme des Alarmierungssystems das Risiko von weiteren Schäden gesenkt werden kann, wurde die Firma, die den Neubau später betreiben wird, mit dem provisorischen Pikettdienst für die Alarmierung und Erstintervention beauftragt. Implementierung und Programmierung der Gebäudeautomation haben zeitnah zu erfolgen. Die Projektorganisation hat unterstützend auch hier einen weiteren Spezialisten verpflichtet.

Die verwaltungsinterne Aufarbeitung dieses Projekts wird wichtig sein, um wichtige Lehren für zukünftige, bezüglich Organisation und Komplexität ähnlich gelagerte Vorhaben ziehen zu können. Oberste Priorität haben gegenwärtig aber die Inbetriebsetzung des neuen Biozentrums und die Vermeidung weiterer Verzögerungen.

Vor diesem Hintergrund hat der Lenkungsausschuss Partnerschaftsverhandlungen an seiner Sitzung im August 2019 das Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt und die Finanz- und Kirchendirektion des Kantons Basel-Landschaft damit beauftragt, nach Projektabschluss einen externen Experten für die Analyse der Entwicklungen beim Neubau Biozentrum beizuziehen. Dies besonders auch im Hinblick auf künftige ähnlich anspruchsvolle Grossprojekte.

### **3.6 Einschätzung Bautreuhänder zur Bauherren Projektorganisation**

Der Lenkungsausschuss hat den seit dem Vorprojekt beigezogenen Bautreuhänder beauftragt, die Arbeit der Bauherrschaft zu beurteilen. In seinem Quartalsbericht im Mai 2019 wird die Arbeit der Projektleitung und der Baukommission wie folgt beurteilt:

„Nach Einschätzung des Bautreuhänders arbeitet die (bauherrenseitige) Projektleitung selbst unter schwierigsten Bedingungen professionell, im Sinne des Projekts und wahrt dabei die Gesamtsicht im Projekt. Sie entscheidet rechtzeitig und stellt dabei sicher, dass die wichtigsten Projektparameter (Qualität, Termine und Kosten) ganzheitlich berücksichtigt werden.“

Die Baukommission setzt sich intensiv mit dem Projekt auseinander. So setzte sie eine Taskforce ein.“

## 4. Erwartete Überschreitung der Gesamtprojektkosten

### 4.1 Kostenstand

Die Mehrkosten sind gemäss dem aktuellen Kostenreportings des Generalplaners vom 16. Oktober 2019 seit dem letzten Bericht von rund 352 Mio. Franken (+5 %) auf rund 410 Mio. Franken (+21 %) gestiegen. Sie fallen nochmals deutlich höher aus, weil die Behebung der Schadenfälle aufwändiger war, als ursprünglich angenommen, weitere Schadenfälle hinzugekommen sind, die Bauzeitverlängerung Mehraufwendungen bei allen Projektbeteiligten (Bauherr, Generalplaner und Unternehmern) verursacht sowie zusätzliche Finanzierungskosten ausgelöst hat.

#### Gesamtkosten per 16.10.2019

Basis Kostenreporting Generalplaner

Kostengruppen	Vorlage 2013	Vorlage 2013 teuerungsberei- nigt	Prognose Mai 2018*	Kostenstand Okt. 2019*
1 Gebäudekosten BKP 1-8	259.40	259.40	317.26	361.61
<i>davon Reserven</i>	<i>19.80</i>	<i>19.80</i>	<i>4.80</i>	<i>1.43</i>
2 Ausstattung BKP 9	49.00	49.00	35.52	37.35
<i>davon Reserven</i>		<i>4.74</i>	<i>7.39</i>	<i>7.34</i>
3 Umzugskosten	4.60	4.60	6.90	6.90
4 Baurechtszinsen Bauphase	3.50	3.50	5.70	6.59
5 Finanzierungskosten Projekt	11.10	11.10	3.00	4.00
6 Vorvertragsteuerung (BKP 1-9)		6.54	in BKP 1-9 ent- halten	in BKP 1-9 ent- halten
7 Verrechnete Teuerung (Vertrag)		3.64	in BKP 1-9 ent- halten	in BKP 1-9 ent- halten
Zusatzaufträge Immobilienfonds			-5.76	-5.76
Nicht benötigte Reserven BKP 9			-5.40	
unrealistische Honorarforderung			-5.00	
<b>Total Mio. Fr. inkl. 8 % MwSt.**</b>	<b>327.60</b>	<b>337.80</b>	<b>352.22</b>	<b>410.69</b>

\* inkl. Teuerungsausgleich / Hochbau Nordwestschweiz Okt. 2011 / 119.7

\*\* Mehrwertsteuer ab 1. Januar 2018 7.7 %

Die Kosten sind seit dem letzten Bericht aufgrund der aufwändigeren (als ursprünglich angenommen) Schadensbehebung sowie aufgrund von weiteren Schadenfällen von rund 12 Mio. Franken auf rund 18 Mio. Franken gestiegen.

Ausserordentliche Ereignisse*			Mai 2018	Okt. 2019
Rekurs Core & Shell			2.5	2.5
Konkurs Firma Elektronorm SA			0.8	1.3
Schadenfall Sanitär			4.2	4.5
Schadenfall Brandschutz			2.6	5.5
Weitere Schadenfälle				2.7
Umplanung Laborquadranten			1.6	1.6
<b>Total Mio. Fr. inkl. 8 % MwSt.**</b>			<b>11.7</b>	<b>ca. 18.0</b>

\* Durch ausserordentliche Ereignisse ausgelöste Mehrkosten.

\*\* Mehrwertsteuer ab 1. Januar 2018 7.7 %

Die weiteren Mehrkosten von circa 52 Mio. Franken sind der Bauzeitverlängerung von rund drei Jahren, Störungen im Bauablauf durch die Schadenfälle, Nachträgen aufgrund von unvollständigen Ausschreibungen und Mehraufwendungen bei der Baureinigung sowie der Bewachung geschuldet. Nicht alle durch die Bauzeitverlängerung verursachten Mehrkosten lassen sich genau beziffern, da die erwähnten Störungen oft indirekt auf mehrere Bauprozesse gleichzeitig Auswirkungen hatten.

<b>Weitere Mehrkosten</b>				<b>Okt. 2019</b>
Bauherrenleistungen				5.8
Generalplanerhonorar				14.2
Nachträge Unternehmer				23.5
Baureinigung / Bauaustrocknung				2.1
Bewachung				2.0
Provisorischer Betrieb				2.7
Integrale Tests Betrieb				1.7
<b>Total Mio. Fr. inkl. 8 % MwSt.*</b>				<b>ca. 52.0</b>

\* Mehrwertsteuer ab 1. Januar 2018 7.7 %

## 4.2 Kostenentwicklung

Im April 2018 wurde das Darlehen mit rund 327 Mio. Franken respektive teuerungsbereinigt mit rund 336 Mio. Franken ausgewiesen. Die Prognose der Gesamtprojektkosten lag bei rund 352 Mio. Franken, was eine erwartete Überschreitung des teuerungsbereinigten Darlehens von rund 16 Mio. Franken (+5 %) bedeutete. Die Bandbreite der Überschreitung wurde zwischen 10 Mio. Franken (+3 %) bis 20 Mio. Franken (+6 %) geschätzt. Die Kosten basierten auf dem Kostenbericht des Generalplaners vom Januar 2018. In der Folge ist die Überschreitung der Gesamtprojektkosten mit jedem weiteren Kostenbericht des Generalplaners deutlich angestiegen.

<b>Datum</b>	<b>Erhöhung</b>	<b>Gesamtprojektkosten</b>	<b>Bemerkungen</b>
Mai 2018	+6 Mio.	358 Mio.	Bau, Bauherrenleistungen, und Schadenfälle
September 2018	+5 Mio.	363 Mio.	Bau, Bauherrenleistungen, und Schadenfälle
Dezember 2018	+13 Mio.	376 Mio.	Bau, Bauherrenleistungen, Bewachung, Schadenfälle und Finanzierungskosten
März 2019	+12 Mio.	388 Mio.	Bau, GP Honorar, Bauherrenleistungen, Reinigung, Bewachung und Schadenfälle
Mai 2019	+12 Mio.	400 Mio.	Bau, GP Honorar, Bauherrenleistungen, Reinigung, Bewachung und Schadenfälle

August 2019	+3 Mio.	403 Mio.	Bau, Bauherrenleistungen, Bewachung
Oktober 2019	+ 7 Mio.	410 Mio.	Bau, Bauherrenleistungen, Bewachung

Die erwarteten Gesamtprojektkosten sind somit seit dem letzten Bericht von rund 352 Mio. (+5 % Überschreitung) auf rund 410 Mio. Franken (+21 % Überschreitung) gestiegen.

### 4.3 Geschätzte Kostenüberschreitung

Aufgrund der grossen Kostenrisiken bei den Schadensabwicklungen, Unternehmerforderungen sowie laufenden Inbetriebsetzungen rechnet die Projektorganisation gegenüber der teuerungsbereinigten Vorlage von rund 337 Mio. Franken mit einer Kostenüberschreitung zwischen 21 % bis 33 % resp. 70 Mio. Franken bis 110 Mio. Franken.

Erwartete Überschreitung	Worst case	Medium case	Best case
Gesamtprojektkosten teuerungsbereinigt	410.7	410.7	410.7
Nicht benötigte Reserve	0.0	-3.5	-5.0
höhere Finanzierungskosten	2.0	0.8	0.5
Weitere Honorarforderung GP 2020	2.2	0.6	0.0
Nachtragsforderungen Unternehmer	10.0	5.0	2.0
Rückerstattungen Versicherungen	0.0	-3.0	-5.0
Bauherrenleistungen 2020	0.7	0.0	0.0
Unsicheres Kostenmanagement	7.0	3.5	0.0
Folgekosten aus technischen Risiken	10.0	5.0	0.0
Zus. Kosten Ausbau MIDI-Quadranten	5.0	5.0	5.0
<b>Total Kosten Mio Fr. inkl. 8 % MwSt.*</b>	<b>447.6</b>	<b>424.1</b>	<b>408.2</b>
<b>Total Überschreitung zu 337.8 Mio.</b>	<b>109.8</b>	<b>86.3</b>	<b>70.4</b>

\* Mehrwertsteuer ab 1. Januar 2018 7.7 %

### Risikoeinschätzung

Solange die Abnahmen der Bau- und Haustechnikgewerke nicht abschliessend durchgeführt sind, die Gebäudeautomation nicht vollständig funktionstüchtig ist sowie die integralen Tests noch nicht erfolgreich abgeschlossen sind, besteht keine terminliche oder finanzielle Sicherheit.

### 4.4 Vorfinanzierung der Mehrkosten durch die Universität Basel

Um die Fertigstellung des Biozentrums nicht weiter zu gefährden, haben die Regierungen der beiden Basel am 29. Oktober 2019 entschieden, dass auf eine Erhöhung des Darlehens der Kantone verzichtet werden soll. Stattdessen soll die Kostenüberschreitung (Brutto-Mehrkosten abzüglich Versicherungsleistungen und allfällig anderen Schaden-Rückerstattungen) durch die Universität Basel vorfinanziert werden. Gestützt auf die Feststellung der beiden Regierungen, dass gemäss den Regelungen im Universitätsvertrag vom 27. Juni 2006 die Folgekosten aus der Überschreitung der Gesamtkosten durch die beiden Kantone zu tragen und bei der Festlegung der zukünftigen Globalbeträge an die Universität zu berücksichtigen sind, hat der Universitätsrat der Vorfinanzierung durch die Universität mit Beschluss vom

31. Oktober 2019 zugestimmt. Die Umsetzung der Vorfinanzierung und der buchhalterische Umgang mit nicht aktivierbaren Mehrkosten werden die Kantone und die Universität gemeinsam regeln.

#### **4.5 Finanzielle Auswirkungen**

Im Darlehensvertrag wurde die Universität Basel dazu verpflichtet, den Anteil des Darlehens für den Bau in 30 Jahren und denjenigen für Ausstattung und Umzug in 15 Jahren ab Nutzungsbeginn zurückzuzahlen. Das Darlehen wird zu Selbstkosten (Kosten für die Kapitalbeschaffung der Trägerkantone) verzinst. Die vorläufig festgelegten Amortisationszahlungen betragen 8,6 Mio. Franken jährlich, je zur Hälfte an die beiden Trägerkantone. Die Höhe der definitiven Amortisationszahlungen berücksichtigt zusätzlich noch die Zinsen und die Finanzierungskosten.

Die Kreditlimite auf dem für die Bauabwicklung eingerichteten Bankkonti der BKB und BLKB entspricht dem von den beiden Parlamenten beschlossenen Bruttodarlehen inkl. Teuerung und Finanzierungskosten (vgl. Tabelle unten) abzüglich der auf das Konto eingezahlten Bundessubventionen. Ab dieser Limite wird die Universität die notwendigen finanziellen Mittel für die Begleichung der noch ausstehenden Rechnungen auf Basis der unter Ziffer 4.4 definierten Vorfinanzierung beibringen.

Gemäss den Parlamentsbeschlüssen wird das Darlehen der Trägerkantone an die Universität wie folgt berechnet:

Da das bestehende Darlehen um die eingetretene Teuerung erhöht wird, verändern sich die Ausgaben der Trägerkantone in gleichem Ausmass. Die bisher aufgelaufene und an die Baukosten anrechenbare Teuerung beträgt 10,2 Mio. Franken. Demgegenüber verringern sich die Finanzierungskosten voraussichtlich um 6,6 Mio. Franken. Die Bundessubventionen entsprechen dem bei der Beschlussfassung erwarteten Wert von 68,7 Mio. Franken. Das Nettodarlehen an die Universität erhöht sich somit um 3,6 Mio. Franken. Die Amortisationszahlungen der Universität erhöhen sich dadurch um 120'000 Franken pro Jahr.

**A. Darlehen an Universität gemäss Parlamentsbeschlüssen vom 06.02.2013 und 11.04.2013 und gemäss aktuellem Stand September 2019**

Werte in Mio. Fr. (jeweiliger Anteil BS und BL) <b>Position</b>	<b>Beschlüsse Grosser Rat BS und Landrat BL</b>	<b>Prognose Oktober 2019</b>	<b>Differenz</b>
Bruttodarlehen an die Universität (ursprünglich geplante Bau- kosten ohne Teuerung und ohne Finanzierungskosten)	316.5 (158.2)	316.5 (158.2)	0
Teuerung	-	10.2 (5.1)	+10.2 (+5.1)
Finanzierungskosten	11.1 (5.6)	4.2 (2.1)	-6.9 (-3.5)
Bruttodarlehen inkl. Teuerung und Finanzierung	327.6 (163.8)	330.9 (165.5)	+3.3 (+1.7)
abzügl. Bundessubventionen	68.7 (34.3)	68.7 (34.3)	0 (0)
<b>Nettodarlehen an die Universität</b>	<b>258.9 (129.5)</b>	<b>262.2 (131.1)</b>	<b>+3.3 (+1.6)</b>

**B. Betrag, der bei Eintreffen der  
prognostizierten Kosten von der Universität vorfinanziert wird**

Werte in Mio. Fr. (jeweiliger Anteil BS und BL) <b>Position</b>	<b>Beschlüsse Grosser Rat BS und Landrat BL</b>	<b>Prognose Oktober 2019 minimal</b>	<b>Prognose Oktober 2019 maximal</b>
Gesamtkosten inkl. Finanzierung	327.6 (163.8)	407.9 (204.0)	447.6 (223.8)
abzügl. Bruttodarlehen inkl. Teuerung und Finanzierung	327.6 (163.8)	330.9 (165.5)	332.4 <sup>1</sup> (166.2)
<b>Vorfinanzierung durch die Universität<sup>2</sup></b>		<b>77.0 (38.5)</b>	<b>115.2 (57.6)</b>

**4.6 Fazit der Projektorganisation**

Die Projektorganisation bedauert die Kostenüberschreitungen gegenüber ursprünglichem Budget, die sich aus den ungewöhnlich zahlreichen ausserordentlichen Ereignissen, dem Nachtragswesen, der Leistung des Generalplaners sowie der Komplexität des Baus ergaben.

<sup>1</sup> Annahme: um 1,5 Mio. Franken höhere Finanzierungskosten

Eine detaillierte Analyse der entstandenen Mehrkosten nimmt weitere Zeit in Anspruch. Aktuell liegt die Priorität in der Fertigstellung und Inbetriebnahme des Gebäudes.

Die bauliche Fertigstellung ist mit dem Generalplaner zuletzt auf den 28. Juni 2019 vereinbart worden. Der Meilenstein gilt als erreicht, wenn alle baulichen Gewerke abgenommen (SIA-Protokolle) und damit Nutzen und Gefahr an die Bauherrschaft übergegangen sind. Der erste der vereinbarten Meilensteine „Abnahme Bau“ wurde mit einer dreimonatigen Verzögerung am 27. September 2019 erreicht.

Kritisch ist hingegen, dass die Inbetriebsetzungen der technischen Anlagen stark im Verzug sind. Dies aufgrund von grossen Rückständen speziell bei der Implementierung und Programmierung der Gebäudeautomation, welche alle Anlagen vernetzen. Die Unternehmer sind in die Pflicht zu nehmen, so dass die vertraglich geschuldeten Leistungen umgehend erbracht werden. Aufgrund der bekannten Projektstörungen (Schadenfälle mit Verzugsfolgen) müssen die Bauabläufe jedoch ständig angepasst werden. Der Start der Integralen Tests und somit auch die Behördenabnahmen sowie die Übergabe an die Universität Basel für die Testphase und den Bezug werden sich bis zum 4. Quartal 2020 verzögern.

Für die Projektorganisation hat die Fertigstellung bzw. die Inbetriebnahme des Neubaus höchste Priorität. Es werden nun alle Kräfte konzentriert bei den vorwiegend technischen Restarbeiten eingesetzt, damit die Schlussphase, mit Abschluss der Integralen Tests, erfolgreich abgeschlossen werden kann.

## **5. Informationspflicht**

### **5.1 Regierungsrat BS/BL**

Gestützt auf die Gesetze zum kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz Basel-Stadt vom 14. März 2012 und Basel-Landschaft vom 1. Juni 2017) kommt die Projektorganisation des Neubaus Biozentrum ihrer Pflicht nach und informiert den Regierungsrat Basel-Stadt und Basel-Landschaft mit diesem bikantonalen Bericht über die erwartete Überschreitung der Gesamtprojektkosten von 21 % bis 33 % (70 bis 110 Mio. Franken).

### **5.2 Information der Finanzkommissionen BS/BL**

Die Regierungsräte Basel-Stadt und Basel-Landschaft informieren anhand des bikantonalen Berichts zeitgleich die Finanzkommissionen Basel-Stadt und Basel-Landschaft über den Sachverhalt.

Da mit der Vorfinanzierung durch die Universität Basel vorläufig kein weiterer Finanzierungsbedarf seitens der Trägerkantone besteht, sind dazu keine Beschlüsse durch die zuständigen Organe – Landrat (BL) und Regierungsrat (BS) – zu fassen. Die Finanzkommissionen von Basel-Landschaft und Basel-Stadt sollen aber über den neuen gegenüber der Information vom Mai 2018 höheren Stand der Überschreitung der Gesamtprojektkosten um 21 % bis

33 % (anstatt 3 bis 6 %) oder von 70 Mio. Franken bis 110 Mio. Franken (anstatt 10 bis 20 Mio. Franken) informiert werden.

## **6. Rechtsgrundlagen**

### **6.1 Projektierung**

GRB 09/26/14G vom 24. Juni 2009 (P081691) betr. Ratschlag Kredit für die Projektierung des Neubaus für die Life Sciences der Universität Basel an der Spitalstrasse 41 in Basel / Partnerschaftliches Geschäft

LRB Nr. 1245 vom 11. Juni 2009 zur Vorlage 2008-267 vom 21. Oktober 2008 über den Projektierungskredit für den Neubau für die Life Sciences der Universität an der Spitalstrasse 41, Basel (Partnerschaftliches Geschäft BL/BS)

### **6.2 Darlehen**

GRB 13/06/26G vom 6. Februar 2013 (P121870) betr. Ratschlag Gewährung eines Darlehens an die Universität Basel für den Neubau des Biozentrums / Partnerschaftliches Geschäft.

LRB Nr. 1168 vom 11. April 2013 zur Vorlage 2012-348 vom 20. November 2012 über die Gewährung eines Darlehens an die Universität Basel für den Bau des Biozentrums (Partnerschaftliches Geschäft BL/BS)

Die Gesamtprojektkosten für den Neubau Biozentrum betragen 327,6 Mio. Franken. Die entsprechenden Bruttodarlehen werden je hälftig durch die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft gewährt.

### **6.3 Darlehensvertrag**

Darlehensvertrag Neubau Biozentrum zwischen der Universität Basel (öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit) und dem Kanton Basel-Stadt, vertreten durch das Bau- und Verkehrsdepartement und das Erziehungsdepartement, sowie Kanton Basel-Landschaft, vertreten durch die Bau- und Umweltschutzdirektion und die Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion vom März 2014.